

Bebauungsplan
„Hürsten - 1. Änderung“
in
Balingen - Engstlatt

B e g r ü n d u n g

1. Umfang des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 1276/5 auf der Gemarkung Engstlatt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes umfasst ca. 0,298 ha.

2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet ist im Bebauungsplan ‚Hürsten‘, rechtskräftig seit 06.03.2008, als Mischbaufläche ausgewiesen.

Dieses war mit der Absicht geplant worden, an der ‚Kleine Hörnlestraße‘ beispielsweise Betriebsinhabern die Möglichkeit zu eröffnen an dem Standort zugleich ihren Betrieb wie auch ihre Wohnnutzung zu realisieren. In der Vergangenheit wurden wiederholt solche Anfragen von Betriebsinhabern in Gewerbegebieten an die Stadt gerichtet. In Gewerbegebieten ist Wohnen jedoch nicht, bzw. nur unter erheblichen Auflagen und Einschränkungen ausnahmsweise zulässig.

Nachdem zwischenzeitlich 2 der insgesamt geplanten 3 Mischbauplätze im Plangebiet verkauft wurden, um dort den aktuellen Bedarf an Mehrfamilienhausbauplätzen abzudecken, ist der gesetzlich zulässige Wohnanteil in einem Mischgebiet ausgeschöpft. Der verbleibende letzte Bauplatz an der ‚Kleine Hörnlestraße‘ ließe sich planungsrechtlich nur noch mit einer gewerblichen Nutzung realisieren, für welche derzeit keine Nachfrage besteht.

Dem gegenüber ist die Nachfrage nach Wohnnutzung anhaltend hoch. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen liegt seit dem 08.03.2002 ein genehmigter Flächennutzungsplan in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002 vor. Der Planbereich ist als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Flächennutzungsplan im Weg der Berichtigung, also nachträglich, angepasst werden, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Ein besonderes Verfahren für die Berichtigung oder eine Bekanntmachung der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt werden.

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des Bereiches des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Hürsten‘, rechtskräftig seit 06.03.2008.

Der Bereich war bisher als Mischgebiet ausgewiesen und für eine Überbauung vorgesehen.

5. Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes ‚Hürsten‘, der eine Fläche von insgesamt ca. 4,3 ha umfasst, sind durch die Änderung auf der ca. 0,3 ha großen Teilfläche nicht berührt, zumal die textlichen Festsetzungen ohne Änderung weiterhin gelten. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

6. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Planungsziel

Durch den Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durch die Bebauungsplanänderung in angemessener Weise Rechnung zu tragen und, wie auf den bisher verkauften anderen zwei Bauplätzen im Plangebiet, die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

Regelungsumfang

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits bestehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan ‚Hürsten‘, rechtskräftig seit 06.03.2008, mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung vollständig übernommen.

Somit bleiben beispielsweise die Festsetzungen zur möglichen Gebäudekubatur, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Geschossflächenzahl unverändert. Damit ist die Beibehaltung des baulichen Zusammenhangs gesichert.

7. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Äußere und Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Die Grundstücke sind durch die bestehenden Erschließungsanlagen vollständig an das vorhandene Erschließungsnetz des Baugebietes angebunden. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Erschließungssituation oder relevante Parameter für die Erschließung (z. B. bauliche Dichte) nicht maßgeblich verändert. Die ‚Kleine Hörnlestraße‘ ist bisher noch nicht endgültig ausgebaut. Eine endgültige Herstellung ist derzeit für die Jahre 2016/2017 geplant, nach der Realisierung der privaten Bauvorhaben.

8. Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderung von ‚Mischgebiet‘ zu ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gelten grundsätzlich höhere Anforderungen an den Immissionsschutz. Die nachfolgend beschriebenen Nutzungen des Umfelds des Planungsgebietes geben keine Anhaltspunkte dafür, dass der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten Belange entgegenstehen würden.

Das zur Überplanung anstehende Grundstück grenzt über die ‚Kleine Hörnlestraße‘ direkt an den baulichen Bestand von Engstlatt an. Dieser ist entlang der ‚Kleinen Hörnlestraße‘ als faktisches Mischgebiet einzustufen. Zwischen diesen Gebäuden und der Bahnlinie befindet sich eine als Lagerplatz genutzte Fläche eines Gerüstbaubetriebes.

Westlich des Plangebietes sind Wohnbauplätze des Baugebietes Hürsten, die bereits verkauft und entweder schon bebaut sind oder in naher Zukunft bebaut werden. Südlich des Plangebietes liegt der Haltepunkt ‚Engstlatt‘ der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen. Hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb wurde vom Ingenieurbüro ISIS, Riedlingen im August 2007 ein Lärmgutachten erstellt. Die damals relevante Zugfrequenz hat sich bis heute nicht maßgeblich verändert. Im Rahmen der Einzelpunktberechnungen wurde der Nachweis erbracht, dass auch innerhalb des derzeit zur Überplanung anstehenden Bereiches keine Überschreitungen der Lärmgrenzwerte selbst für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind.

9. Natur und Landschaft – Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB/§ 21 BNatSchG), Umweltbericht

Da die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorliegen, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes entsprechend § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

10. Umsetzung / Planverwirklichung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Vermarktung bereits vorhandener Bauflächen geschaffen, so dass innerhalb des bestehenden städtebaulichen Zusammenhangs die Schließung der noch vorhandenen Baulücken innerhalb des Baugebietes erfolgen kann.

11. Kosten des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan fallen folgende Kosten an:

- Verwaltungs- und Planungskosten ca. 19.000,00 €

12. Hinweise

Geotechnik

Nach der Geologischen Karte bilden unter vermutlich lehmigen Abschwemm – bzw. Verwitterungsprodukten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Obtususton-Formation) den Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhanden organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes,

sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl, Tiefe und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Geothermie

Für Erdwärmesonden ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt, zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ausgeführt werden.

Parallel dazu ist eine Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg erforderlich.